circonstance toutes les conditions paraissent être réunies pour tirer de la terre tous les fruits qu'elle est capable de donner et pour porter l'agriculture au plus haut point de perfection dont elle est susceptible dans l'état actuel de nos connaissances.

Si les valeurs capitales disponibles que possède l'entrepreneur étaient moins considérables que dans l'exemple précédent, il se présenterait deux cas suivant la capacité du sujet.

Supposons d'abord celui-ci doué d'une grande intelligence, de beaucoup d'activité et des autres qualités nécessaires, ainsi que d'une instruction agricole étendue; dans cet état de choses l'entrepreneur agira très sagement en *affermant un grand domaine,* en retirant ainsi un plus fort intérêt de ses capitaux et des bénéfices plus considérables de son industrie, et en vivant au sein d'une abondance inconnue au petit propriétaire.

Si au contraire, avec des capitaux restreints, le sujet a une instruction agricole bornée et ne reunit qu'en petit nombre les qualités qui font l'habile agriculteur, il vaudra mieux pour lui acquérir la *possession d'un domaine de moyenne ou de petite étendue,* et l'exploiter aussi bien que lui permettront ses connaissances, son intelligence et son activite.

Quant à celui qui est dépourvu de capitaux, mais qui possède un excellent fonds d'industrie, sa place est à la tête d'un établissement agricole en qualité de *régisseur* ou de directeur, à moins qu'il ne trouve à des conditions très avantageuses les sommes dont il a besoin pour prendre à son propre compte une entreprise agricole.

Enfin un capitaliste étranger à toute instruction agricole, et qui ne se sent aucune aptitude pour ce genre d'industrie, n'a pas d'autre moyen, quand il a acquis un domaine rural, que de le donner à *bail à un fermier,* ou de le confier aux mains plus habiles d'un *régisseur* probe et instruit.

TITRE DEUXIÈME.

DU DOMAINE.

Le premier devoir d'un homme qui se consacre à la production agricole et qui possède les capitaux nécessaires ainsi que les qualités que nous avons exigées, c'est de se procurer la jouissance d'un fonds productif; pour parvenir à ce but il doit d'abord se livrer à la *recherche* d'un domaine propre à remplir ses vues, puis en *déterminer la valeur* vénale ou locative, et enfin procéder à son *acquisition* ou à sa *location*, en suivant les formalités nécessaires en pareil cas. Ce sont là autant de sujets divers qui vont être développés dans les chapitres suivans.

CHAPITRE Ier. De la recherche et du choix d'un domaine rural.

La recherche et le choix du fonds productif sur lequel on se propose d'employer ses capitaux et d'exercer son industrie est d'une *haute importance* pour un entrepreneur, et exige de sa part les considérations les plus sérieuses et les plus attentives. Les conséquences d'un bon ou d'un mauvais choix réagissent sans cesse et d'une manière permanente sur la production, pendant toute la période de temps où on exploite ce fonds; une erreur à cet égard peut mettre pour long-temps vos intérêts en péril, et souvent toute votre activité, des efforts soutenus et des sacrifices ne sauraient vous soustraire à l'empire des circonstances fâcheuses sous lesquelles un peu de négligence, un préjugé ou votre ignorance vous ont placé.

Les circonstances qui déterminent un entrepreneur d'industrie agricole à faire l'acquisition ou à prendre à location un domaine rural sont la plupart du temps tellement *propres à l'individu*, et dépendent à tel point de ses goûts, de ses habitudes, de ses mœurs, de ses préjugés, de ses affections, de son instruction ou de ses capitaux, qu'il serait impossible et à peu près superflu de les analyser ou de les discuter toutes en particulier. Nous envisagerons la question sous un point de vue plus général et nous supposerons qu'un entrepreneur doué d'intelligence et muni des connaissances agricoles nécessaires pour exploiter avec succès sous divers climats une propriété quelconque, et qui est en même temps libre de tout préjugé local, indifférent sur le lieu de sa résidence et enfin pourvu de capitaux nécessaires, cherche au loin un fonds de terre capable de lui procurer, par un système raisonné de culture, la plus grande somme possible d'avantages individuels et de bénéfices.

Pour nous guider dans une question aussi compliquée et pour soumettre à un contrôle d'une application à peu près générale toutes les conditions que nous allons passer en revue et qui doivent nous fixer dans le choix d'un domaine, nous poserons le principe économique suivant, qui d'ailleurs trouvera d'utiles applications dans d'autres branches de l'administration rurale.

Toutes les causes naturelles, locales ou accidentelles, toutes les circonstances politiques, administratives, économiques ou industrielles qui tendent à favoriser la production, accroître la faculté productive du sol, perfectionner la qualité des produits, diminuer les frais de production, augmenter la consommation ou l'étendue du marché, favoriser l'accumulation des capitaux et augmenter la sécurité des personnes et des proprié-